

Andernach

## Seltene Gelegenheit: Maisonette-Wohnung in bester Lage

????????? ??????????: 25014035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.285.000 EUR • ??????????: ca. 204 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25014035 - 56626 Andernach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ??? ??????

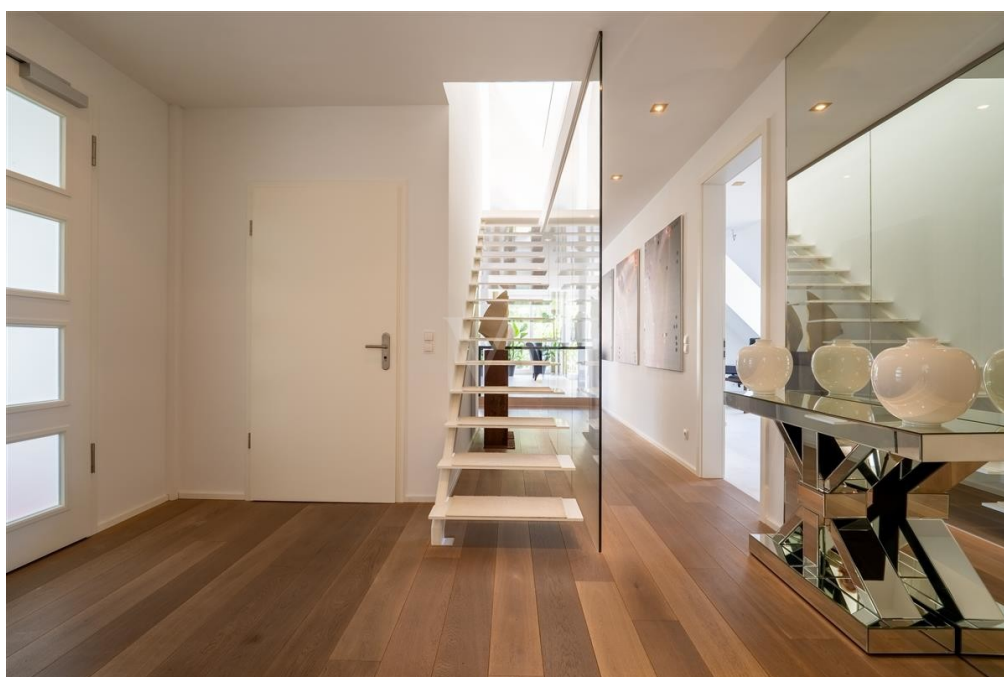
|                     |             |               |                       |
|---------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25014035    | ????? ??????? | 1.285.000 EUR         |
| ???????????         | ca. 204 m²  | ???????????   | ???????               |
| ?????????           | 4           | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????? ???      | 2           |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????          |             |               | MwSt.) des            |
| ??????????          | 3           |               | beurkundeten          |
| ?????? ???????????? | 2 x ??????? | ???????       | Kaufpreises           |
|                     |             |               | WC ????????????,      |
|                     |             |               | ????????????????      |
|                     |             |               | ????????, ?????????   |

????????? ???? ?????

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



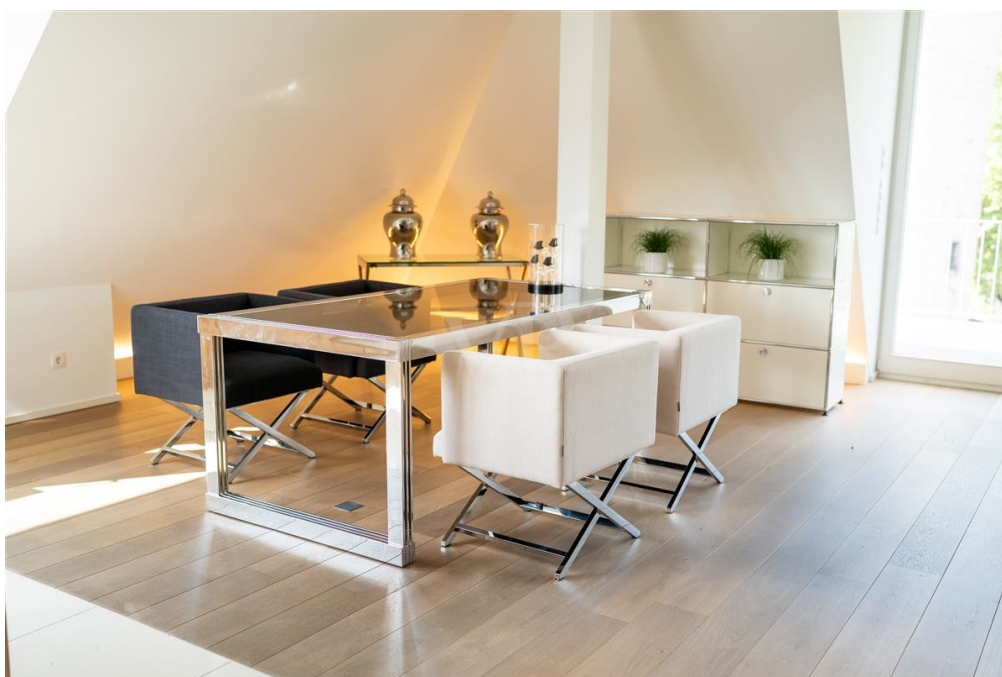
??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



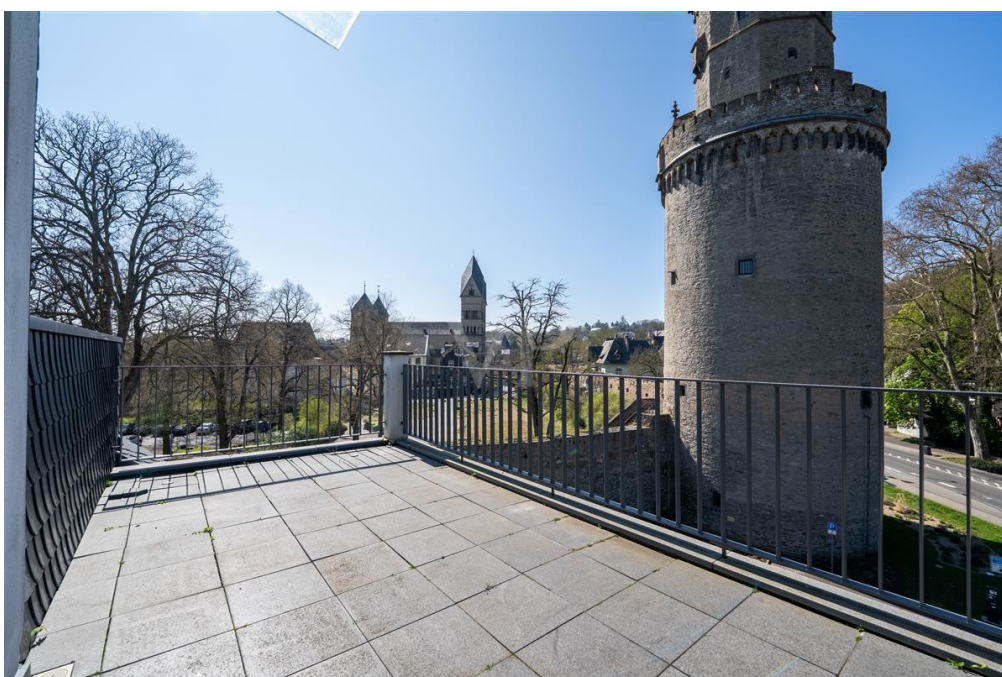
??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



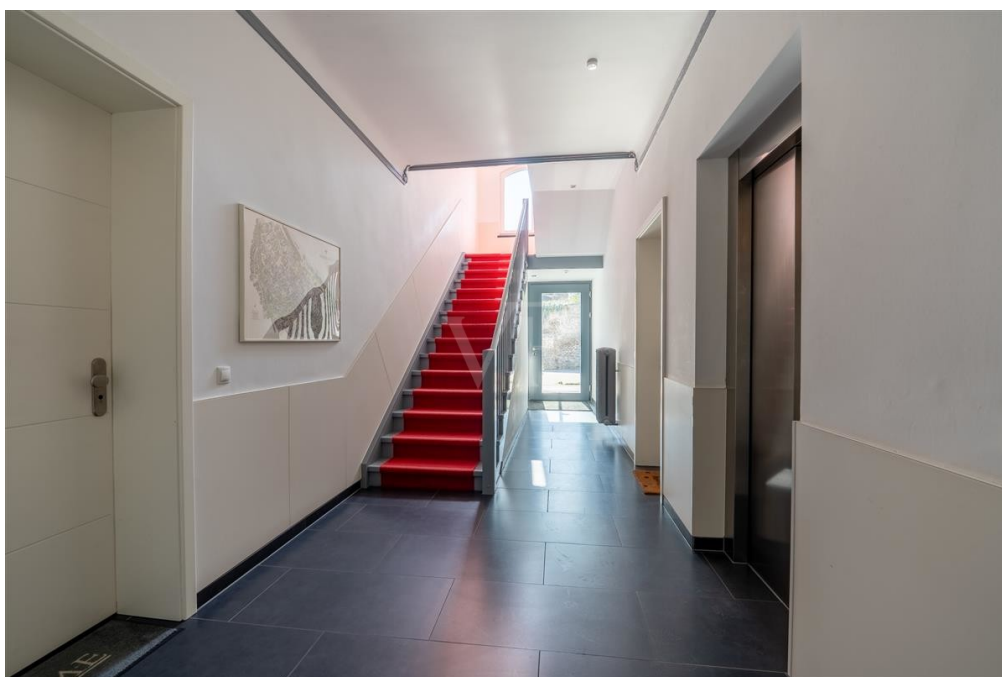
??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????



??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????

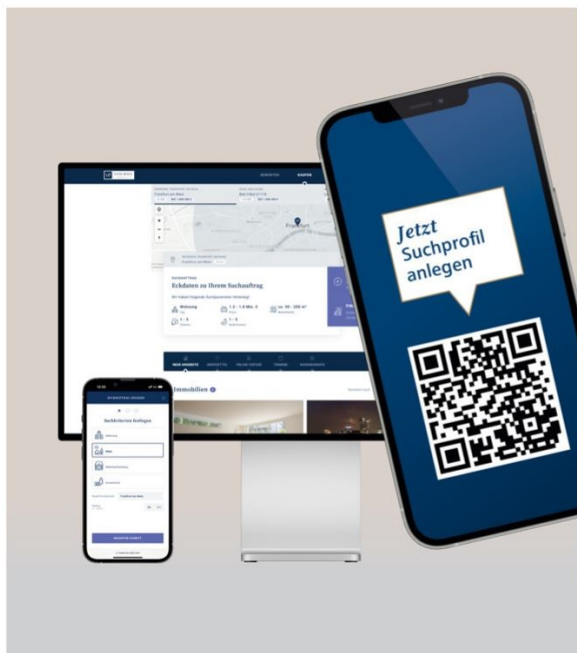
FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 25014035 - 56626 Andernach

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KUNDENTEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ?????????: 25014035 - 56626 Andernach

## ??? ?????? ???????????

Diese Maisonettewohnung befindet sich in einem rundum gesicherten Ensemble, bestehend aus zwei modernen Häusern und einer alten Villa, in Rheinnähe. Über ein elektronisch gesteuertes Tor gelangt man zur Tiefgarage und dem repräsentativen Rondell mit privaten Garagen. Alle Häuser verfügen zusätzlich über separate Eingänge.

Barrierefrei gelangt man in die aufwendig sanierte Villa und ebenso mit dem Aufzug direkt in die Wohnung in den oberen Geschossen.

Mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sehr großzügig und hell über zwei Ebenen verteilt ist, begeistert die Wohnung mit vielen Highlights.

Der Wohnbereich ist angenehm mit einem großen Balkon, mit Blick auf den runden Turm in Andernach, über bodentiefe Fensterelemente verbunden.

Eine transparent gestaltete Treppe führt zum offenen, oberen Wohnbereich mit außergewöhnlicher Architektur.

### Highlights:

- hochwertige Böden
- angepasste Einbauschränke
- offene, großzügige Einbauküche
- moderne Bäder
- Gäste WC
- offener Maisonettebereich
- großer Balkon
- 2 private Garagen am Haus
- gesichertes Areal

Diese außergewöhnliche Lage in Rheinnähe bietet Ihnen mit einer sehr guten fußläufig zu erreichenden Infrastruktur ein sehr komfortables Lebensgefühl.

??????? ???????: 25014035 - 56626 Andernach

??? ??? ??? ??????????

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

??????? ?????????: 25014035 - 56626 Andernach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25014035 - 56626 Andernach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)